

# **Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2021. godinu**

01.07.2022 15:02

# Izvještaj

## o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2021. godinu

juni/lipanj  
2022



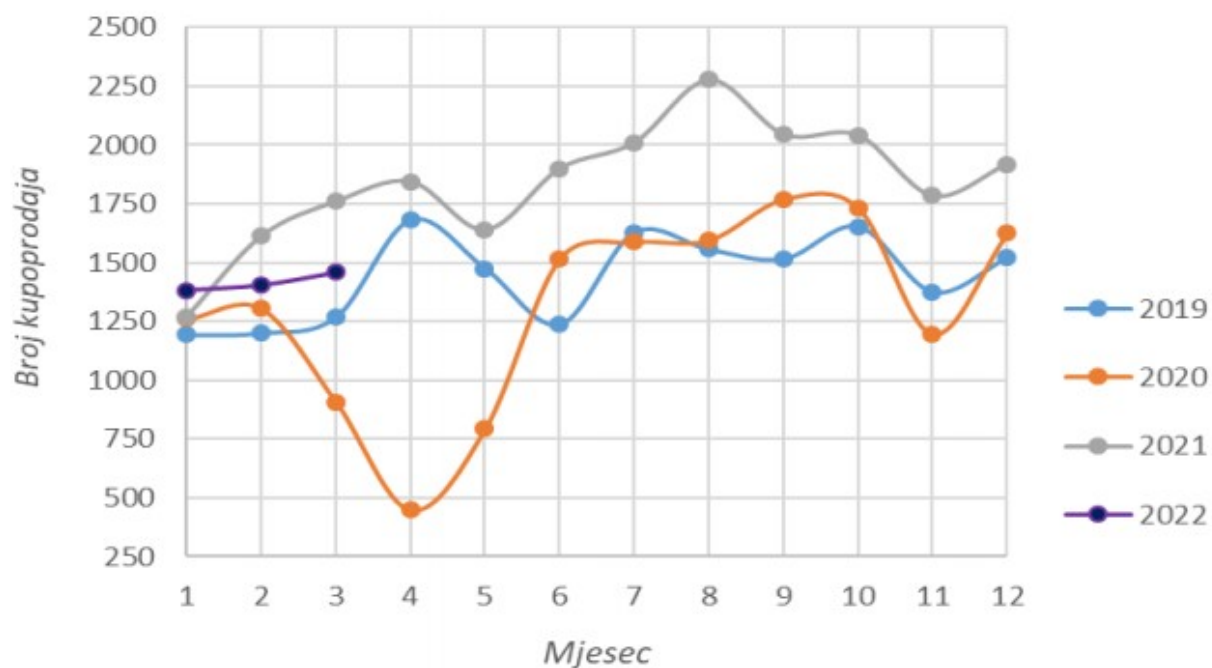
REGISTAR CIJENA

Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN), a koji se realizira kroz implementaciju Švedskog donatorskog projekta "Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini" – CILAP, u suradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS), izrađeno je Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2021. godinu.

Registar cijena nekretnina je u službi pružanja odgovarajućih informacija sudionicima na tržištu nekretnina. Sustav je u vrijeme pisanja ovog Izvješća u upotrebi u 74 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79, te u 73 porezne ispostave od ukupno 73 u Federaciji BiH.

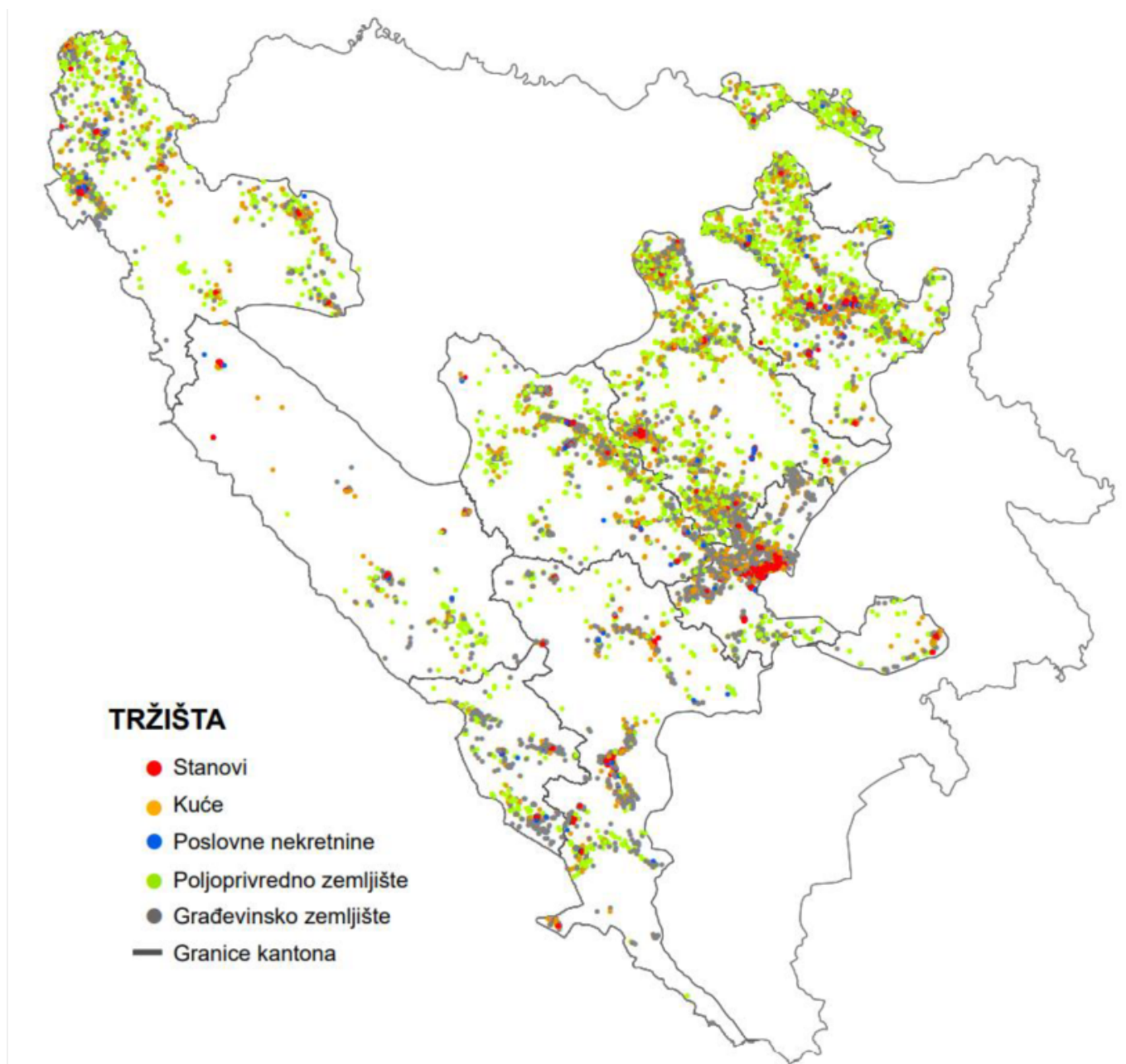
Analiza je vršena na temelju registriranih ugovora za 2020. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tijekom cijele 2021. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine na području Federacije BiH iznosi 23 319, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.485.042.159 KM. Od tog broja, 22 318 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.391.805.405KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 998 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 93.236.754 KM odnosi na prve prodaje.



Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registriranim u periodu od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine i evidentiranih od strane povjerenstva JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je 35 640.

Na temelju podataka iz ugovora tri su dominantne kategorije nekretnina: građevinsko zemljište, stanovi i poljoprivredno zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i kuća.



Sukladno raspoloživim podacima prosječna cijena stana na sekundarnom tržištu (stara gradnja) u Federaciji BiH iznosi 1.765 KM/m<sup>2</sup>. Najveći obim prometa stanova u 2021. godini registriran je u Novom Gradu Sarajevo, Novom Sarajevu, Centru Sarajevo, Tuzli, Ilidži, Zenici i Mostaru. Sukladno raspoloživim podacima za 2021. godinu Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 10% u odnosu na 2020. godinu.

Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina Centar Sarajevo i Stari Grad Sarajevo, sa prosječnom cijenom od 2.550 KM/m<sup>2</sup>. Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2021. godini je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 605.000 KM, a korisna površina tog stana je 155 m<sup>2</sup>.

Što se tiče prometovanih kuća dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 119 m<sup>2</sup>, prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 681 KM/m<sup>2</sup>, prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 992 m<sup>2</sup>, prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 182 KM/m<sup>2</sup> te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 80.178 KM. Najviša ostvarena cijena kuće u

Federaciji BiH prometovana u 2021. godini je na području Općine Neuma i njena ukupna cijena je iznosila 1.955.830 KM sa korisnom površinom od 270 m<sup>2</sup> i ukupnom površinom parcele 310 m<sup>2</sup>.

Tijekom prošle godine najskuplji prometovani poslovni prostor - lokal koštao je 6.000 KM/m<sup>2</sup> u Općini Stari Grad Sarajevo, a poslovni prostor – kancelarija 4.930 KM/m<sup>2</sup> u Općini Centar Sarajevo. Što se tiče garaža, najskuplje je garaža ili garažno mjesto u zgradi i iznosi 3.175 KM/m<sup>2</sup> na području Općine Novo Sarajevo.

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 2,80 KM/m<sup>2</sup>.

Usporedbom broja pregleda podataka sa javnog uvida i ostvarenih kupoprodaja u istom vremenskom periodu došlo se do zaključka da je najmanji broj prometa ostvaren između siječnja i veljače kao i najmanji broj pregleda. Nakon toga počinje da raste broj kupoprodaja do kolovoza, dok interes javnosti ne opada za javnim uvidom Registra cijena nekretnina.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove zajedno sa Poreznom upravom FBiH i jedinicama lokalne samouprave će i dalje doprinostiti transparentnosti tržišta nekretnina kroz javnu objavu podataka i izvještaja.

Izvještaj se može pogledati putem linka:

 [Izvjestaj\\_RCN\\_2021-FINALNI.PDF \(2,9 MB\)](#)